

Comune di

Canzo

Provincia di Como

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ADOZIONE DCC n. 36 del 20 dic. 2012
APPROVAZIONE DCC n. 16 del 22 giu. 2013
Pubblicato sul BURL n. 43 del 23 ott. 2013

1[^] VARIANTE NTA PIANO DELLE REGOLE

L. 1150/1942 – LR 11 marzo 2005 n. 12

RELAZIONE

prima adozione delibera C.C. n. 3 del 1 aprile 2016
seconda adozione delibera C.C. n. del

il tecnico
dott. arch. A. Frigerio

il Sindaco
F. Turba

il Segretario
dott. G.A. Oleotti

INDICE

1 – Lo strumento urbanistico vigente e i temi di variante

RELAZIONE

1 – Lo strumento urbanistico vigente e i temi di variante

Premessa

stralcio LR 12/2005 - art. 13. (Approvazione degli atti costituenti il piano di governo del territorio)

1. Gli atti di PGT sono adottati ed approvati dal Consiglio comunale...

2. Prima del conferimento dell'incarico di redazione degli atti del PGT, il Comune pubblica avviso di avvio del procedimento su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale e sui normali canali di comunicazione con la cittadinanza, stabilendo il termine entro il quale chiunque abbia interesse, anche per la tutela degli interessi diffusi, può presentare suggerimenti e proposte. Il Comune può, altresì, determinare altre forme di pubblicità e partecipazione.

3. Prima dell'adozione degli atti di PGT il Comune, tramite consultazioni, acquisisce entro trenta giorni il parere delle parti sociali ed economiche.

4. Entro novanta giorni dall'adozione, gli atti di PGT sono depositati, a pena di inefficacia degli stessi, nella segreteria comunale per un periodo continuativo di trenta giorni, ai fini della presentazione di osservazioni nei successivi trenta giorni. Gli atti sono altresì pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale. Del deposito degli atti e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale è fatta, a cura del Comune, pubblicità sul Bollettino ufficiale della Regione e su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale (comma così modificato dalla legge reg. n. 4 del 2012).

5. Il documento di piano, il piano dei servizi e il piano delle regole, contemporaneamente al deposito, sono trasmessi alla provincia se dotata di piano territoriale di coordinamento vigente... In ogni caso, detta proposta comunale si intende respinta qualora la provincia non si pronunci in merito entro centoventi giorni dalla trasmissione della proposta stessa. (comma modificato dalla legge reg. n. 4 del 2008, poi dall'art. 4, comma 3, legge reg. n. 31 del 2014).

5-bis ...

6. ...

7. Entro novanta giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti

assunti, il Consiglio comunale decide sulle stesse, apportando agli atti di PGT le modificazioni conseguenti all'eventuale accoglimento delle osservazioni....

7-bis. ...

8. ...

9. ...

10. Gli atti di PGT, definitivamente approvati, sono depositati presso la segreteria comunale e pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale (comma così sostituito dalla legge reg. n. 4 del 2012).

11. Gli atti di PGT acquistano efficacia con la pubblicazione dell'avviso della loro approvazione definitiva sul Bollettino ufficiale della Regione, da effettuarsi a cura del comune. Ai fini della realizzazione del SIT di cui all'articolo 3, la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione è subordinata all'invio alla Regione ed alla provincia degli atti del PGT in forma digitale. (comma così modificato dalla legge reg. n. 4 del 2008).

12. Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT si applicano le misure di salvaguardia in relazione a interventi, oggetto di domanda di permesso di costruire, ovvero di denuncia di inizio attività, che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi (comma così modificato dalla legge reg. n. 12 del 2006).

13. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle varianti agli atti costituenti il PGT.

14. ...

14-bis. I comuni, con deliberazione del consiglio comunale analiticamente motivata, possono procedere alla correzione di errori materiali e a rettifiche degli atti di PGT, non costituenti variante agli stessi. Gli atti di correzione e rettifica sono depositati presso la segreteria comunale, inviati per conoscenza alla provincia e alla Giunta regionale ed acquistano efficacia a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso di approvazione e di deposito, da effettuarsi a cura del Comune (comma introdotto dalla legge reg. n. 4 del 2008).

Considerato

che il Comune di Canzo è dotato di Piano di Governo del Territorio, adottato con delibera C.C. n. 36 del 20 dic. 2012 ed approvato con delibera di C.C. n. 16 del 22 giu. 2013 e che lo stesso piano è stato pubblicato sul BURL n. 43 del 23 ott. 2013;

che l'art. 5 deve essere implementato con la descrizione delle regole che disciplinano le modalità di costruire a confine con l'altrui proprietà; ora demandata al regolamento edilizio;

che gli articoli 45 e 48 devono essere oggetto di revisione in quanto dettano regole contrastanti tra loro, in particolare l'art. 45, che disciplina gli interventi negli ambiti agricoli pedemontani di elevato valore ambientale, prevede infatti che in tali zone sia vietata l'edificazione, mentre l'art. 48 prevede che si possano realizzare "annessi rustici", da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli a titolo principale, anche in questi ambiti di elevato valore ambientale;

che, l'art. 1.3 prevede l'impossibilità, di utilizzare la disciplina prevista dalla legge regionale 12/2004, titolo IV (attività edilizie specifiche) cap. I – recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, negli ambiti denominati: elementi di valore storico (ex zone omogenee A1, A2 e A3) e edifici in verde privato da tutelare (ex zona omogenea A4) mentre, a fronte di una consolidata applicazione della norma regionale ora è possibile recuperare alle funzioni residenziali tali superfici, senza costituire forti elementi di contrasto tra proprietà confinanti che avrebbero finito per coinvolgere l'operato del Comune;

che oltre alle modalità attuative, già previste dall'art. 1.7 e in conformità con quanto già previsto dall'art. 10 – trasformazione della città storica si intende aggiungere la possibilità di presentare atti di pianificazione attuativa, nel rispetto dell'impianto urbano esistente e dei caratteri stilistici e costruttivi degli immobili esistenti, oggetto di intervento, finalizzati esclusivamente al recupero abitativo dei sottotetti esistenti, alla data di adozione del PGT (20.12.2012), con le modalità previste dall'art. 14 (approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi) della legge regionale 12/204, qualora l'immobile oggetto di intervento abbia una serie di caratteristiche;

che vi sono alcuni errori materiali, quali:

art. 21 (servizi di progetto), al quale occorre togliere l'intero terzo capoverso, in quanto risulta incomprensibile quando si fa riferimento a " ... così come indicato precedentemente (aree per servizi) ...", anche in conseguenza alla revisione proposta dalla presente variante in merito alla dotazione di parcheggi privati;

art. 26.9 (aree di pertinenza – asservimento) contiene un errore di battitura "... consenta ..." che deve essere modificato con "consentita";

art. 36 (ambiti della città consolidata prevalentemente turistico ed alberghiera – ex zona Bt), dove le destinazioni d'uso ammesse attualmente sono solo le "attrezzature ricettive" che deve consentire invece tutte le attività ricettive denominate dallo stesso articolo con le sigle RT1, RT2, RT3, rispettivamente attrezzature ricettive, pubblici esercizi, attrezzature per lo svago e lo spettacolo;

art. 37 (ambiti della città consolidata prevalentemente artigianale-produttiva ex zona D1, D2, D4 e D5). Nell'articolo viene indicato che tra le destinazioni d'uso ammesse vi sono le attività ricettive, direzionali, la fornitura di servizi e commerciali. Tali destinazioni d'uso però non collimano con quanto previsto nella specifica tabella dove si precisa che le attività ricettive RT1, i pubblici esercizi RT2 non sono ammessi, le attività commerciali sono solo quelle legate ai punti vendita delle attività produttive stesse (pari al 5% della SLP con massimo di 30 mq), le attività direzionali D1 non sono ammesse, mentre il commercio all'ingrosso è ammesso;

art. 2 (indici urbanistici ed edilizi: definizioni generali). Nell'articolo occorre inserire la definizione di altezza dei fabbricati, indicata come H negli articoli di riferimento agli ambiti della città storica, consolidata e da consolidare. Tale articolazione viene mutuata dal precedente piano regolatore.

Si ritiene necessario impostare la 1^a variante alle NTA del vigente piano delle regole.

temi di variante

- 1) artt. 45 e 48 conflittualità tra le norme espresse.

art. 45 Ambiti agricoli pedemontani di elevato valore ambientale (ex zone E2)

Sono zone agricole di elevato valore ambientale vicine a centri abitati.

Sono le zone che il PGT. tutela salvaguardando gli ambiti soggetti a coltura, nonché la tradizione culturale, ambientale e paesistica. Ogni attività di trasformazione dei luoghi deve necessariamente

verificare tale condizione. Tali zone sono inedificabili (compresi gli insediamenti florovivaistici, le serre, ecc.), anche per gli stessi imprenditori agricoli.

art. 48 Annessi rustici (testo finale)

Negli Ambiti boschivi e salvaguardia idrogeologica (Ex zona E3), compatibilmente con quanto prescrive lo studio geologico in merito all'edificazione in classe di fattibilità 4 è possibile realizzare annessi rustici secondo quanto di seguito disciplinato.

Tutte le trasformazioni sono subordinate a specifico Studio per la Valutazione d'Incidenza o a verifica di esclusione da Valutazione d'Incidenza, in funzione del fatto che gli ambiti possono essere situati all'interno dei confini del SIC o nell'area vasta di riferimento come definito nei Piani di Gestione.

Per annesso rustico si intende una struttura edilizia, organicamente ordinata alla funzione manutentiva del fondo agricolo, quale pertinenza dello stesso.

E' permessa la realizzazione di annessi rustici, esclusivamente su fondi agricoli limitrofi ed accorpati in un unico appezzamento, aventi una superficie uguale o superiore a 10.000 mq. La superficie massima realizzabile di tali annessi rustici è pari a 15 mq di SLP. L'annesso rustico deve obbligatoriamente essere posizionato all'interno di tale fondo agricolo, non sono ammesse realizzazioni su fondi disgiunti dall'appezzamento principale, avente la dimensione minima sopra indicata. Vigè quindi il divieto di edificare attivando l'accorpamento di singoli lotti per raggiungere la superficie minima richiesta, qualora essi siano dislocati in punti diversi del territorio comunale. Non è possibile inoltre trasferire, asservire, spostare su altre proprietà fondiariè o su altri lotti la SLP derivante dalla possibilità edificatoria.

Anche l'accorpamento, il collegamento o l'unione di singoli edifici rustici è vietato.

L'annesso rustico deve essere obbligatoriamente realizzato utilizzando tecniche di costruzione tradizionali (murature perimetrali in pietra locale con finitura con malta raso-pietra; intonaco di malta cementizia da campionare per determinare il tipo di inerte da miscelare, il colore della sabbia e il tipo di legante; tetto alla lombarda rivestito obbligatoriamente con manto di coppi a canale di recupero, privo di lattoneria avente sviluppi eccessivi e non afferenti alla tradizione locale, realizzato in legno massello "uso trieste", privo di sagomature o lavorazioni-barbe; serramenti esterni, portoncino d'ingresso, davanzali e altre finiture quali l'eventuale comignolo devono essere realizzati secondo la tradizione locale, vedasi specifica NTA ambito città storica). Anche il terreno dove situare l'annesso rustico deve essere sistemato utilizzando tecniche costruttive e materiali tradizionali, pietra locale e legno, ogni altro materiale è vietato. Non sono ammesse recinzioni di qualsiasi natura e, anzi, quelle eventualmente esistenti devono essere demolite. E' vietata la chiusura dei sentieri e delle strade campestri esistenti.

L'annesso rustico può essere realizzato salvo la verifica della carta della fattibilità geologica, idrogeologica e sismica; previo parere e nulla osta preventivo degli enti competenti in materia di vincoli ambientali e paesaggistici.

L'atto di pertinenza riguardante l'annesso rustico e il fondo immobiliare, obbligatorio per realizzare la costruzione, deve essere registrato e trascritto nei registri immobiliari, prima del rilascio del titolo abilitativo o atto equipollente. Esso dovrà contenere anche che, la destinazione d'uso dell'annesso rustico, di cui al primo comma, è immodificabile e che vigè l'impegno perpetuo a non effettuare variazioni anche parziali della destinazione d'uso.

L'annesso rustico può esclusivamente essere realizzato nell'ambito del tessuto omogeneo indicato nella tavola del piano delle regole. In un diverso tessuto omogeneo, sempre indicato nella tavola di cui sopra, è invece prevista la possibilità di innalzare un piccolo riparo, da realizzare esclusivamente in legno naturale o verniciato con colore verde scuro da campionare, da destinare alla custodia delle attrezzature da utilizzare per la manutenzione dei fondi agricoli, avente la superficie massima pari a 3 mq di SLP, per lotti agricoli aventi una superficie minima pari a mq 2000. Anche in questo caso vigono le stesse regole e le stesse procedure previste per l'annesso rustico.

E' vietato il mutamento di destinazione delle aree con riduzione della superficie boscata, salvo casi motivati e previa autorizzazione al cambio d'uso da parte dell'autorità competente.

Gli interventi dovranno garantire la puntuale salvaguardia dell'ambiente, senza alterazione della morfologia del terreno.

Sono ammessi interventi selvicolturali finalizzati alla manutenzione, rinnovo, miglioramento del bosco stesso, sia per la funzione produttiva, sia per la funzione sociale ed ecologica.

2) possibilità di recuperare ai fini abitativi i sottotetti esistenti in centro storico.

art. 1.3 - Recupero dei sottotetti esistenti applicazione normativa sovracomunale (testo finale)

Per il recupero dei sottotetti esistenti ad uso abitativo, per i quali si potrà raggiungere un'altezza media ponderale di m 2,40, si applica quanto disposto di seguito, nel rispetto della legislazione vigente regionale in materia e secondo i contenuti del regolamento edilizio.

ABACO DELLE POSSIBILITA', ZONE TESSUTO e ZONE OMOGENEE (DM 1444/68)

zone tessuto (ex zone omogenee)	applicazione
-Elementi di valore storico (Ex zone A1, A2 e A3), -Edifici in verde privato da tutelare (Ex zona A4)	Possibilità di utilizzo della normativa regionale inerente il recupero dei sottotetti esistenti, senza possibilità di modifica delle altezze di colmo e di gronda
-Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale ad alta densità (ex zone B1), - Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale ad media densità (ex zone B2), -Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale ad bassa densità (ex zone B3)	Esclusione della possibilità di utilizzo della normativa regionale inerente il recupero dei sottotetti esistenti, tranne che per le tipologie mono e bifamiliari di fabbricati isolati
-Ambiti della città consolidata prevalentemente commerciale terziaria (ex zona Ct), -Ambiti della città consolidata prevalentemente turistico ed alberghiera (ex zona Bt)	Esclusione, negli interventi di demolizione e ricostruzione, qualora fossero consentiti, dall'applicazione della Legge Regionale sui sottotetti
-Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale a indice definito (ex zone C1) -Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale a indice definito (ex zone C2)	Esclusione della possibilità di utilizzo della normativa regionale inerente il recupero dei sottotetti esistenti, tranne che per le tipologie mono e bifamiliari di fabbricati isolati
-Ambiti della città consolidata prevalentemente artigianale-produttiva (ex zona D1, D2, D4 e D5), - Ambiti della città consolidata produttiva di tutela (ex zona D3) - Ambiti agricoli (Ex zone E1), - Ambiti agricoli pedemontani di elevato valore	Esclusione della possibilità di utilizzo della normativa regionale inerente il recupero dei sottotetti esistenti

ambientale (Ex zone E2), - Ambiti del lago del Segrino (Ex zone E4), -Ambiti boschivi e salvaguardia idrogeologica (Ex zona E3 e E5)	
Ambiti della città da trasformare	Esclusione della possibilità di utilizzo della normativa regionale inerente il recupero dei sottotetti esistenti, in quanto l'edificazione è regolata da precisi parametri urbanistici ed edilizi

3) verifica delle dotazioni di posti auto richiesti dalla normativa comunale.

art. 21 Servizi di progetto (testo finale)

21.1 - Dotazione di aree per servizi urbanistici

Gli Ambiti di Trasformazione, i cambi di destinazione d'uso all'interno della città storica e consolidata e gli interventi di ristrutturazione edilizia (cosiddetta pesante) e nuova costruzione all'interno della città storica e consolidata, che modifichino il bisogno di servizi e/o il numero di utenti e persone insediate (aumento del carico urbanistico), sono subordinati alla verifica della dotazione di aree per servizi pubblici.

Il calcolo viene effettuato sulla destinazione d'uso prevalente. Nel caso di mix funzionale, la quota di standard viene calcolata in base alla percentuale di funzione insediata ammessa nelle schede d'ambito. I cambi di destinazione d'uso fra funzioni ammesse nei singoli tessuti della città soggetta a Piano delle Regole comporta la verifica della dotazione delle aree a servizi, a seconda della funzione che si va ad insediare rispetto a quella insediata. Pertanto, il progettista che presenta un progetto per cambio di destinazione d'uso dovrà produrre un elaborato grafico-analitico nel quale evidenzi la dotazione attuale di servizi. Nel caso in cui si debba incrementare la dotazione di aree a servizi si prospettano tre possibilità:

- ✓ Reperimento in loco della quantità aggiuntiva di standard richiesta dal cambio di destinazione d'uso;
- ✓ Reperimento nel raggio di 500 m della quantità aggiuntiva di standard richiesta dal cambio di destinazione d'uso;
- ✓ Richiesta di monetizzazione totale o parziale all'amministrazione comunale.

Le aree a servizi da reperire derivanti dal cambio di destinazione d'uso non possono essere già aree a servizi pubblici esistenti o aree asservite ad uso pubblico. La quantità e la qualità delle aree da destinare a servizi viene stabilita secondo quanto prevede la normativa nazionale e regionale vigente al momento della presentazione del progetto.

Al fine di garantire lo sviluppo socio-economico della città storica, l'Amministrazione Comunale può subordinare detta dotazione, tramite idoneo atto amministrativo, azzerandone anche parzialmente le richieste, qualora si sancisca l'interesse pubblico della proposta pervenuta. Occorrerà pertanto definire preliminarmente, in apposita convenzione, i termini e i contenuti di detta iniziativa.

Il presente strumento urbanistico prevede, per la programmazione commerciale, gli ambiti e i tessuti omogenei dove poter insediare le attività. Stabilendo particolari disposizioni per i centri storici, le aree o gli edifici aventi valore storico-artistico. Individuando le aree destinate agli insediamenti commerciali, nel rispetto della legge regionale n. 14/99 e del relativo regolamento di attuazione per il settore commercio n. 3 del 21 lug. 2000 e succ. modifiche ed integrazioni, quando applicabile.

Ai sensi dell'art. 51 c.5 LR 12/2005 smi, le schede degli ambiti di trasformazione contengono anche le modalità ed i criteri per cui, in luogo del reperimento totale o parziale delle aree o delle dotazioni di attrezzature nelle aree o per gli edifici interessati dal mutamento di destinazione d'uso, si dia luogo alla cessione di altra area o di immobile idonei nel territorio comunale o alla corresponsione

all'Amministrazione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, fatto salvo quanto da corrispondere in sede di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato.

26.9 - Aree di pertinenza – asservimento (testo finale)

La superficie asservita alle nuove costruzioni è quella necessaria a soddisfare i parametri di fabbricabilità stabiliti dal PGT. Negli elaborati richiesti per gli strumenti urbanistici attuativi e per il rilascio dei titoli edilizi abilitativi (compreso tutte le altre procedure previste dalla normativa di settore, in merito ai titoli abilitativi) dovrà sempre e obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica delle superfici asservite, distinte in fondiari e territoriali, con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dei dati catastali delle proprietà, a dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo le aree sature da quelle non sature.

Per le costruzioni esistenti, non ricadenti negli Ambiti di Trasformazione, la superficie asservita è quella stabilita dalla normativa vigente al momento dell'edificazione.

Le aree su cui già insistono edifici, possono essere utilizzate solo per la SLP (nonché per la superficie coperta) consentita dal presente PGT ed eccedente la SLP già realizzata e da realizzare. In caso di frazionamento successivo all'ottenimento del titolo, in forza del quale è stato realizzato l'edificio esistente, il lotto non edificato e trasferito a terzi, può tuttavia essere utilizzato in conformità alla disciplina del presente PGT, se l'altro lotto, cioè quello edificato, risultasse, al momento del frazionamento e del trasferimento, di dimensione sufficiente in relazione alla SLP (nonché alla superficie coperta) consentita dagli indici fondiari.

4) eliminazione di errori materiali.

art. 36 Ambiti della città consolidata prevalentemente turistico ed alberghiera (ex zona Bt) – (testo finale)

Sono gli ambiti della città consolidata che comprendono piccole attività ricettive meritevoli di tutela che svolgono una funzione socio economica importante all'interno del territorio.

Nell'ambito degli interventi è ammessa la realizzazione dell'alloggio del custode o del proprietario, per una SLP massima di mq 100.

Tipo di intervento ammesso

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia
- Ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione dell'edificio
- Nuova costruzione

Modalità d'intervento: Si attua mediante PdC, D.I.A o S.C.I.A.

Indici planivolumetrici:

Uf= 0,80 mq/mq

Rc = 60% Sf

H = 10,40 m sottotrave

La realizzazione di accessori fuori terra non è mai consentita, tutto deve essere rapportato all'indice di utilizzazione fondiario.

Spazi di parcheggio privati: vedasi punto specifico delle norme del Piano di Governo del Territorio.

Verde privato alberato minimo Vpa: vedasi punto specifico delle norme del Piano di Governo del Territorio.

Aree per servizi: vedasi punto specifico delle norme del piano di Governo del territorio

Distanza dai confini, dalle strade e dai fabbricati: vedasi punto specifico delle norme del Piano di Governo del Territorio.

Destinazioni d'uso ammesse:

Usi del territorio		Articolazione	Destinazioni d'uso ammesse	Destinazioni d'uso non ammessa
ATTIVITÀ RESIDENZIALI	R1	Abitazioni: <i>ammessa la sola residenza del proprietario (o del custode), nel limite massimo di 100 mq</i>		X
ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		X
ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI	PA1	Artigianato produttivo		X
	PA2	Depositi a cielo aperto, depositi edili		X
ATTIVITÀ PRODUTTIVE	PI1	Industria		X
ATTIVITÀ COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato		X
	MS	Medie strutture fino a m ² 1500 di superficie		X
	GS	Grandi strutture di vendita		X
ATTIVITÀ DIREZIONALI	D1	Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie		X
	D2	Commercio all'ingrosso		X
	D3	Attività private		X
ATTIVITÀ RICETTIVE	RT1	Attrezzature ricettive	X	
	RT2	Pubblici esercizi	X	
	RT3	Attrezzature per lo svago e lo spettacolo	X	
STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI	SSC	Stazioni di rifornimento carburante		X
ATTIVITÀ AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole dell'imprenditore agricolo		X
	A2	Infrastrutture agricole		X
	A3	Allevamenti		X
	A4	Coltivazione dei fondi		X
ATTIVITÀ ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		X

Art. 5 – Distanza minima dai confini, dei fabbricati, tra loro e dalle strade (testo finale)

DISTANZE DALLE STRADE.

Si determina misurando la distanza lineare del fabbricato dal ciglio stradale, così come definito dall'art. 2 del DM 14 apr. 1968. Devono essere sempre rispettati i disposti di cui al D.P.R. 26 aprile 1993 n. 147, D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, oltre a quanto recita ulteriormente la normativa vigente di settore.

In particolare, per quanto riguarda le strade provinciali, si determina che comunque le fasce di rispetto abbiano una larghezza di m 10, quando la strada provinciale è inserita all'interno del centro urbano e una larghezza di m 30, quando ci si trova in ambito extra urbano. Quando invece le strade hanno caratteristiche minori, i fabbricati o le loro sopraelevazioni/ampliamenti, devono distare almeno 5 m dal ciglio stradale, oppure H/2 in caso di edifici che superino 10 m di altezza. Qualora la strada abbia una larghezza complessiva superiore a m 7, la distanza del fabbricato dovrà invece essere almeno di 7,50 m oppure H/2.

DISTANZE TRA FABBRICATI.

I fabbricati di nuova costruzione dovranno obbligatoriamente rispettare quanto recita il DM 1444/1968: " Il D.M. 1444/1968, tuttora vigente in forza dell'art. 136 del testo unico dell'edilizia (che ha fatto salvi i commi 6, 8 e 9 dell'art. 41 quinquies della L. 17 agosto 1942, n. 1150), stabilisce, all'art. 9, le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee.

Negli ambiti della città consolidata o da consolidare, così come per le aree edificabili inseriti negli ambiti di trasformazione, è prescritta, tra pareti finestrate di edifici che si fronteggiano, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

Per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, inoltre, devono essere pari alla larghezza della strada aumentata, per ciascun lato, di: 5,00 m , per strade di larghezza inferiore a 7 m; 7,50 m per lato, per strade di larghezza compresa tra 7 e 15 m ; 10,00 m per lato, per strade di di larghezza compresa tra 7 e 15 m ; 10,00 m per lato, per strade di larghezza superiore a 15 m.

DISTANZE (D): NORME GENERALI

LA DISTANZE MINIME DA OSSERVARE TRA EDIFICI, TRA EDIFICI E CONFINI DI PROPRIETÀ E TRA EDIFICI E CONFINI STRADALI È DISCIPLINATA DALLE DISPOSIZIONI DI CUI AI SUCCESSIVI PUNTI FERMO RESTANDO IL RISPETTO DELLE DISPOSIZIONI DELLA LEGISLAZIONE NAZIONALE E REGIONALE VIGENTI IN MATERIA.

LE SUDETTE DISTANZE MINIME DA OSSERVARE SONO INDICATE NEGLI ATTI DEL PGT RELATIVI A CIASCUNA ZONA; IN MANCANZA TROVANO APPLICAZIONE SU TUTTO IL TERRITORIO DEL COMUNE LE PRESCRIZIONI IN APPRESSO SPECIFICATE, ECCEPTE CHE PER GLI EDIFICI ED IMPIANTI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO PER I QUALI VALGONO LE PRESCRIZIONI PREVISTE DAL PIANO DEI SERVIZI E DALLE DISPOSIZIONI IN MATERIA, FERMO RESTANDO LA POSSIBILITÀ DI DEROGA SECONDO QUANTO STABILITO DALLA LEGGE.

SONO AMMESSE DISTANZE INFERIORI A QUELLE PREVISTE DALLE DISPOSIZIONI QUI RIPORTATE NEL CASO DI GRUPPI DI EDIFICI CHE FORMINO OGGETTO DI PIANI PARTICOLAREGGIATI O DI PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI CON PROGETTO VOLUMETRICO O ATTI DI PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA CON VALENZA TERRITORIALE NONCHÉ IN CASO DI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DI EDIFICI ESISTENTI SECONDO LE SPECIFICHE NORME IN MATERIA.

LA DISTANZA TRA EDIFICI SI DETERMINA MISURANDO LA DISTANZA SULLE RETTE ORIZZONTALI ORTOGONALI ALLE PARETI ESTERNE DEGLI EDIFICI (COMPRESI PILASTRI E SETTI MURARI) AL NETTO DEI CORPI AGGETTANTI APERTI. LA DISTANZA TRA EDIFICI E CONFINI DI PROPRIETÀ SI DETERMINA MISURANDO LE DISTANZE SULLE RETTE ORIZZONTALI ORTOGONALI AI CONFINI DI PROPRIETÀ E LE

SUDETTE PARETI ESTERNE DEGLI EDIFICI. LA DISTANZA TRA EDIFICI E CONFINI STRADALI SI DETERMINA MISURANDO LA DISTANZA SULLE RETTE ORIZZONTALI ORTOGONALI AI CONFINI STRADALI E LE RIDETTE PARETI ESTERNE DEGLI EDIFICI.

LA DISCIPLINA DELLE DISTANZE COME DI SEGUITO SPECIFICATA E ARTICOLATA NON SI APPLICA RISPETTO AI SEGUENTI MANUFATTI:

- QUANDO NON SUPERANO 150 CM DI AGGETTO;
- CABINE ELETTRICHE E MANUFATTI TECNOLOGICI DI SERVIZIO DEGLI IMPIANTI A RETE (CABINE DI DECOMPRESSIONE DELLA RETE DEL GAS, IMPIANTI TELEFONICI, ECC.);
- MANUFATTI COMPLETAMENTE INTERRATI E SEMINTERRATI CON ALTEZZA INFERIORE A 2,00 M;
- MURI DI CINTA CON ALTEZZA INFERIORE A 3,00 M, QUANDO SIANO DAPPRIMA COMPATIBILI CON IL DETTATO DEL PIANO DELLE REGOLE;
- MANUFATTI DA GIARDINO (PERGOLATI, GAZEBO) E COSTRUZIONI ACCESSORIE QUALI STRUTTURE DI RICOVERO AUTO, RIPOSTIGLI E TETTOIE APERTE, PURCHÉ CON ALTEZZA INFERIORE A 3,00 M;
- ALLE PISCINE ALL'APERTO, CHE DEVONO CONFORMARSI A QUANTO PREVEDE IL CODICE CIVILE;
- ALLE STRUTTURE DI ARREDO E IMPIANTI AL SERVIZIO DELLA COLLETTIVITÀ QUALI, A TITOLO ESEMPLIFICATIVO: PENSILINE DI ATTESA PER IL TRASPORTO PUBBLICO, CANINE TELEFONICHE, OPERE ARTISTICHE, ECC.

DISTANZA TRA EDIFICI (DF - DE)

PER GLI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E, OVE NON SIA MANTENUTO IL SEDIME E LA SAGOMA DELL'EDIFICIO PREESISTENTE, DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA È PRESCRITTA UNA DISTANZA MINIMA DI 10,00 M RISPETTO A PARETI FINESTRATE DI EDIFICI ANTISTANTI (LA NORMA SI APPLICA ANCHE QUANDO UNA SOLA PARETE SIA FINESTRATA). PER GLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA NEL RISPETTO DEL SEDIME E DELLA SAGOMA DELL'EDIFICIO PREESISTENTE, LA DISTANZA MINIMA TRA LE SUDETTE PARETI FINESTRATE È PARI A QUELLA PREESISTENTE.

NELLE AREE COMPRESSE IN AMBITI DEL TERRITORIO URBANO INTERESSATO DA TRASFORMAZIONE URBANISTICA È PRESCRITTA UNA DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI PARI ALL'ALTEZZA DEL FABBRICATO PIÙ ALTO E COMUNQUE NON INFERIORE A 10,00 M. NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE LE DISTANZE TRA EDIFICI NON POSSONO ESSERE INFERIORI A QUELLE INTERCORRENTI TRA I VOLUMI EDIFICATI PREESISTENTI.

DISTANZA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ (DC)

PER GLI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E, OVE NON SIA MANTENUTO IL SEDIME E LA SAGOMA DELL'EDIFICIO PREESISTENTE, DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA È PRESCRITTA UNA DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ DI 5,00 M. PER GLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA NEL RISPETTO DEL SEDIME E DELLA SAGOMA DELL'EDIFICIO PREESISTENTE, PUÒ ESSERE MANTENUTA LA PREESISTENTE DISTANZA DAL CONFINE.

E' AMMESSA LA COSTRUZIONE DI EDIFICI SUL CONFINE:

- QUANDO ESISTA UN EDIFICIO A CONFINE SULLA PROPRIETÀ ADIACENTE E IL NUOVO EDIFICIO SIA PREVISTO A CONFINE SOLO IN CORRISPONDENZA DELL'EDIFICIO ESISTENTE;
- QUANDO L'EDIFICAZIONE SUI DUE LOTTI AVVENGA CONTESTUALMENTE IN BASE AD UN UNICO TITOLO ABILITATIVO O IN BASE AD UN PROGETTO UNITARIO OGGETTO DI APPOSITA CONVENZIONE DA TRASCRIVERE NEI REGISTRI IMMOBILIARI, DA ALLEGARE AL TITOLO CHE ABILITA ALL'ESECUZIONE DELL'INTERVENTO;
- QUANDO SI TRATTI DI MANUFATTI DA GIARDINO (PERGOLATI, GAZEBO) E COSTRUZIONI ACCESSORIE QUALI STRUTTURE DI RICOVERO AUTO, RIPOSTIGLI E TETTOIE, PURCHÉ LA PARTE FUORI TERRA NON SUPERI L'ALTEZZA DI 3,00 M E FATTO SALVO IL RISPETTO DELLA DISTANZA TRA COSTRUZIONI DI 3,00 M STABILITA DAL CODICE CIVILE OLTRE A QUANTO PREVEDE IL DM 1444/68.

DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DAL CONFINE STRADALE (DS)

FATTO SALVO QUANTO DISPOSTO DAI SUCCESSIVI PERIODI, PER GLI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E, OVE NON SIA MANTENUTO IL SEDIME E LA SAGOMA PREESISTENTE, DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA È PRESCRITTA UNA DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DAL CONFINE STRADALE:

A. DI 5,00 M NELLE AREE COMPRESSE NEL TERRITORIO URBANO INTERESSATO DA TRASFORMAZIONE URBANISTICA E IN QUELLE COMPRESSE NEL TERRITORIO EXTRA URBANO;

B. DI 5,00 M NELLE AREE COMPRESSE NEL TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO, FATTA ECCEZIONE PER GLI EDIFICI COMPRESI NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE PER I QUALI DEVE ESSERE MANTENUTA LA DISTANZA ESISTENTE (CIOÈ QUELLA INTERCORRENTE TRA L'EDIFICIO PREESISTENTE E LA STRADA) OVVERO LA DISTANZA RISULTANTE DAL RISPETTO DI EVENTUALI ALLINEAMENTI PRESCRITTI DAL PGT O DA STRUMENTI ATTUATIVI.

PER GLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA NEL RISPETTO DEL SEDIME E DELLA SAGOMA DELL'EDIFICIO PREESISTENTE, PUÒ ESSERE MANTENUTA LA PREESISTENTE DISTANZA DALLA STRADA SALVO NEI CASI IN CUI SIA PRESCRITTO DAL PGT O DA STRUMENTO ATTUATIVO UN EVENTUALE DIVERSO ALLINEAMENTO STRADALE.

L'ALLINEAMENTO DEGLI EDIFICI SUL CIGLIO STRADALE O SUL CONFINE DI UNO SPAZIO PUBBLICO È SEMPRE AMMESSO NEL CASO DI EDILIZIA A CORTINA, PURCHÉ PER UNO SVILUPPO NON IRRILEVANTE, IN QUANTO FINALIZZATO A MANTENERE LA COERENZA DEL CONTESTO MORFOLOGICO ED AMBIENTALE.

OVE LE DISPOSIZIONI DEL CODICE DELLA STRADA E DEL RELATIVO REGOLAMENTO IMPONGANO DISTANZE MINIME SUPERIORI A QUELLE SOPRA INDICATE QUESTE ULTIME DEVONO ESSERE AUMENTATE SINO A RAGGIUNGERE LE DISTANZE MINIME DISPOSTE DAL CODICE DELLA STRADA E DAL RELATIVO REGOLAMENTO.

art. 37 Ambiti della città consolidata prevalentemente artigianale-produttiva (ex zona D1,D2,D4 e D5)- (testo finale)

Tali ambiti sono destinati, in modo specifico e a seconda dei casi, all'insediamento di edifici ed attrezzature per la produzione, lo stoccaggio e la distribuzione delle merci sia a carattere artigianale sia industriale. Per quanto concerne gli insediamenti industriali sono comunque subordinati alla più ampia garanzia di salvaguardia dell'inquinamento idrico, atmosferico o da condizioni di molestia causata da polveri, odori e rumori.

art. 2 Indici urbanistici ed edilizi: definizioni generali (testo finale)

Ac Altezza di copertura massima (si misura in m): consiste nella distanza tra il colmo di copertura (nel caso di tetti a falde) o del limite superiore del coronamento dell'edificio (nel caso di coperture piane) e la quota naturale del terreno. Per comprovate esigenze tecniche o di uniformità ambientale, l'A.C., può autorizzare una quota, da cui impostare l'altezza massima, diversa da quella naturale.

L'altezza massima relativa alla media ponderale, nel caso di terreni in forte pendio, non deve superare quella massima ammessa per l'ambito di riferimento più una quota di tolleranza pari al 30%.

Ae Altezza massima (H) degli edifici (si misura in m o in numero di piani): per gli edifici prospicienti strade e spazi aperti pubblici o privati esistenti, consiste nella distanza tra l'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile e la quota naturale del terreno. Per comprovate esigenze tecniche o di uniformità ambientale, l'A.C., può autorizzare una quota, da cui impostare l'altezza massima, diversa da quella naturale.

Nel caso in cui, nelle presenti NTA, l'altezza massima dell'edificio venga fornita mediante il numero di piani edificabili, questi sono da intendersi limitatamente a quelli fuori terra.

Per gli edifici a destinazione produttiva (capannoni) e altri che eventualmente non prevedano il solaio dell'ultimo piano abitabile (ricoveri per attrezzi, rustici, annessi agricoli, ecc.), l'altezza massima sarà pari alla distanza tra la quota naturale del terreno e l'intradosso della trave di copertura.

Nel caso di coperture piane, gli eventuali coronamenti degli edifici e i parapetti pieni di coperture praticabili non potranno superare m 1,30 dalla quota dell'estradosso del dell'ultimo solaio.

Nel caso di copertura a falde l'inclinazione dovrà essere non superiore a 33 gradi.

Ag Altezza di gronda: nelle coperture a falde, consiste nella distanza che separa il profilo inferiore del canale di gronda dal piano di edificazione. Nelle presenti NTA è un parametro che viene utilizzato soprattutto per stabilire condizioni di continuità tra la nuova edificazione e quella esistente, pertanto, quando è citato, non vengono indicate cifre, ma si stabiliscono analogie con edifici esistenti adiacenti e/o limitrofi.

dott. arch. Alessandro Frigerio